

**Nibica A/S**

c/o Advokatfirmaet Jesper Bach ApS  
Nørre Voldgade 88  
1358 København K

CVR-nr. 34 59 67 78

**Årsrapport 2016**

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 15/5 2017



Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-16

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Nibica A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

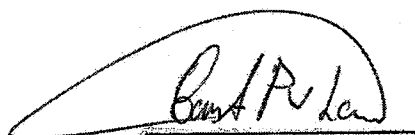
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15/5 2017

Direktion:

  
Niels Hølløe Christensen

Bestyrelse:

  
Carsten Povl Vincentz  
Larsen  
Birgitte Hølløe  
Christensen  
Jesper Bach

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejerne i Nibica A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nibica A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Gentofte, den 15/5 2017  
V & Co Revision  
CVR-nr. 34 62 23 10



Thomas Viscovich  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Nibica A/S  
c/o Advokatfirmaet Jesper Bach ApS  
Nørre Voldgade 88  
1358 København K

CVR-nr.: 34 59 67 78  
Stiftet: 19. juni 2012  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Bestyrelse**

Carsten Povl Vincentz Larsen  
Birgitte Helløe Christensen  
Jesper Bach

**Direktion**

Niels Helløe Christensen

**Revision**

V & Co Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Smakkegårdsvej 217  
2820 Gentofte

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive handel, herunder køb og salg af ejendomme, finansiering, administration og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er grundet et ustabil ejendomsmarked usikkerhed omkring værdien af selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 12.841.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Nibica A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjenesten

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år, restværdi 0-20%
-----------	------------------------

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Værdiforringelser af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktiver eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen baseret for den for indeværende års anvendte skattesats.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse

for perioden 1. januar - 31. december 2016

Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>772.839</b>	<b>927</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-218.666	-219
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>554.173</b>	<b>708</b>
1 Finansielle indtægter	191	2
2 Finansielle omkostninger	-130.050	-135
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>424.314</b>	<b>575</b>
3 Skat af årets resultat	-101.847	-136
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>322.467</b>	<b>439</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	150.000	150
Overført resultat	172.467	289
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>322.467</b>	<b>439</b>

**Balance**

pr. 31. december 2016

**AKTIVER**

Note		2016 kr.	2015 t.kr.
	Grunde og bygninger	12.841.131	13.059
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>12.841.131</b>	<b>13.059</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>12.841.131</b>	<b>13.059</b>
	Andre tilgodehavender	84.602	24
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>84.602</b>	<b>24</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.736.792</b>	<b>2.371</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>2.821.394</b>	<b>2.395</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>15.662.525</b>	<b>15.454</b>

**Balance**

pr. 31. december 2016

**PASSIVER**

Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Selskabskapital	4.800.000	4.800
Overført resultat	1.487.878	1.315
Foreslået udbytte for regnskabsåret	150.000	150
<b>5 EGENKAPITAL</b>	<b>6.437.878</b>	<b>6.265</b>
Hensættelse til udskudt skat	30.218	28
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>30.218</b>	<b>28</b>
Prioritetsgæld	8.490.000	8.490
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.490.000</b>	<b>8.490</b>
<b>6 Kortfristet del af langfristet gæld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Selskabsskat	45.814	84
Anden gæld	658.615	587
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>704.429</b>	<b>671</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>9.194.429</b>	<b>9.161</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>15.662.525</b>	<b>15.454</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Usikkerhed ved indregning og måling</b>		
<b>9 Ejerforhold</b>		

## Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	191	2
	<b>191</b>	<b>2</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	130.050	135
	<b>130.050</b>	<b>135</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	99.814	134
Regulering af udskudt skat	2.033	2
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<b>101.847</b>	<b>136</b>

2016  
kr.

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2016	13.843.300
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31. december 2016	13.843.300
Afskrivninger 1. januar 2016	783.503
Årets afskrivninger	218.666
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Afskrivninger 31. december 2016	1.002.169
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016</b>	<b>12.841.131</b>



2016  
kr.

**5 Egenkapital**

	1/1 2016	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultat- fordeling	31/12 2016
Selskabskapital	4.800.000			4.800.000
Overført resultat	1.315.411		172.467	1.487.878
Henlagt til udbytte	150.000	-150.000	150.000	150.000
	<b>6.265.411</b>	<b>-150.000</b>	<b>322.467</b>	<b>6.437.878</b>

**6 Langfristede gældsforpligtelser**

	31/12 2016 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	8.490.000	0	7.136.273
	<b>8.490.000</b>	<b>0</b>	<b>7.136.273</b>

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 8.490, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 12.841.

Der er stillet sikkerhed i ejendom for ejerpantebrev t.kr. 4.000 som er selskabet i hænde.

### **8 Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er grundet et ustabil ejendomsmarked usikkerhed omkring værdien af selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 12.841.

### **9 Ejerforhold**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Brunemark Invest nr. 1 ApS  
c/o Niels Helløe Christensen  
Strandhøjsvej 5  
2920 Charlottenlund

Brunemark Invest nr. 2 A/S  
Strandvejen 188 E  
2920 Charlottenlund

Capovila Holding ApS  
Strandvejen 188 E  
2920 Charlottenlund